

ARCHITEKTURA**CZASOPISMO TECHNICZNE
TECHNICAL TRANSACTIONS****ARCHITECTURE**

WYDAWNICTWO

POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

7-A/2012

ZESZYT 29

ROK 109

ISSUE 29

YEAR 109

JOANNA CZADO*

MOŻLIWOŚCI REHABILITACJI WIELKICH ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH NA PRZYKŁADZIE WYBRANYCH PAŃSTW ZACHODNICH

CHANGES OF REHABILITATION FOR LARGE PUBLIC HOUSING PROJECTS BASED ON AN EXCAMPLE OF WESTERN COUNTRIES

Streszczenie

Zespoły mieszkaniowe zbudowane w technologii wielkiej płyty zaczęły powstawać na początku lat 50. XX wieku jako odpowiedź na zjawisko powojennego głodu mieszkaniowego. Obecnie stanowią one jeden z głównych problemów miejskich wymagający pilnej interwencji. Celem niniejszego opracowania jest ukazanie doświadczeń innych państw w zakresie ich rehabilitacji oraz uświadomienie, że do utrzymania efektów rehabilitacji blokowisk niezbędna jest zmiana mentalności ich mieszkańców.

Słowa kluczowe: technologia wielkiej płyty, osiedle, blok

Abstract

Precast concrete constructions were used by many countries during the second half 20-th century to provide low-income housing for the growing urban population. However nowadays urban residential buildings became one of the major problems cities have to address; with their day to day issues like anti-social behavior and crime. This project aims to show how different countries attempted to rehabilitate those places. I will provide an evidence showing that to rehabilitate those housing estates we need one necessary factor and that is a change in mentality inhabitants living in block estates.

Keywords: big plate technology, housing estate, block

* Mgr Joanna Czado, Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej, Wydział Biologii i Nauk o Ziemi, Uniwersytet Jagielloński.

1. Wstęp

Wielkie zespoły mieszkaniowe zbudowane w technologii wielkiej płyty są formą urbanistyczną powstałą jako odpowiedź na zjawisko powojennego głodu mieszkaniowego. Ich głównym założeniem było szybkie zwiększenie liczby mieszkań o niewygórowanych czynszach, których ciężar możliwy byłby do udźwignięcia także przez gorzej sytuowanych mieszkańców. Samo pojęcie: wielkie zespoły mieszkaniowe – Grands Ensembles – narodziło się we Francji – kraju, gdzie tego typu formy powstały najwcześniej, bo już na początku lat 50. XX wieku. Kolejne lata przyniosły rozprzestrzenianie się wielkich zespołów mieszkaniowych na inne kraje Europy Środkowej i Wschodniej [8]. Przełom nastąpił pod koniec lat 60., kiedy to dzięki wykorzystaniu betonowych prefabrykatów budownictwo to ruszyło na przemysłową skalę.

Powojenny kryzys mieszkaniowy w Polsce, podobnie jak w innych krajach socjalistycznych, był efektem kumulacji wielu niekorzystnych czynników, wśród których za najistotniejsze należy uznać: wielkie zniszczenia wojenne oraz niedorozwój miast połączony z koniecznością przyspieszenia wzrostu gospodarczego na drodze intensywnej industrializacji. Masowa migracja do miast pogłębiła problem mieszkaniowy i w efekcie doprowadziła do kryzysu mieszkaniowego o wielkiej skali [8].

W połowie lat sześćdziesiątych rozpoczęła się w Polsce era wielkich zespołów mieszkaniowych, której kres przypada dopiero na lata 90., kiedy to zmiana przepisów o izolacyjności cieplnej wymusiła konieczność zarzucenia tego typu budownictwa jako nie spełniającego nowych norm. Dodatkowo napływ nowoczesnych technologii ze świata uwidaczniał wady budownictwa wielkopłytkowego.

Początkowo zespoły te wznoszone były na obszarach miast o dotkliwych zniszczeniach – taka sytuacja miała miejsce głównie w Warszawie i Wrocławiu – później także na terenach znajdujących się poza dotychczasowym zainwestowaniem mieszkim. Obecnie szacuje się, że około 56% gospodarstw domowych w Polsce funkcjonuje w wielkich zespołach mieszkaniowych. Jednak zabudowa wieloblokowa to nie tylko polska rzeczywistość. W Czechach i na Słowacji około 35% zasobów mieszkaniowych zbudowanych jest w technologii wielkiej płyty, na Węgrzech 29%, w Bułgarii 27% i 26% w Rumunii. W świetle powyższych danych trudno więc bagatelizować problem.

Tak jak powszechna stała się zabudowa na bazie wielkiej płyty, tak powszechna była też i jej krytyka. Kolejne lata zamieszkiwania w „blokowiskach” potęgowały niezadowolenie mieszkańców odczuwających najdotkliwiej skutki szybkiego i taniego budowania. Pozostałe w Polsce po okresie gospodarki socjalistycznej setki tysięcy mieszkań, dziś pozostawiają wiele do życzenia, zarówno pod względem stanu technicznego, jak i walorów estetycznych. Dodatkowo podkreślić należy, że są to budynki wysoce nieekonomiczne i nieekologiczne i aby zmienić ten stan rzeczy niezbędna jest dogłębna analiza czynników wpływających na obecny kształt „blokowisk” oraz konieczność interwencji ze strony osób i instytucji zarządzających tymi obiektami. Zbyt długo już odkładana lub ignorowana była potrzeba gruntownych remontów. Dziś pytaniem, które należałoby sobie zadać nie jest: czy remontować?, tylko: jak remontować, by dostosować stare osiedla wielkopłytkowe do nowych standardów.

2. Diagnoza aktualnego stanu polskiej zabudowy wielkopłytowej

Wielkie zespoły mieszkaniowe w założeniach swoich projektantów miały być nowymi dzielnicami miast, z bogatym zapleczem usług ogólnomiejskich. Skupiać się tutaj miały zarówno punkty handlowe, usługowe oraz kulturalne i sportowo-rekreacyjne. W obrębie zespołu zaplanowano także stworzenie odpowiedniej liczby miejsc pracy oraz szybkiego i dogodnego transportu umożliwiającego połączenie „nowych dzielnic” z centrum miasta. Biorąc powyższe pod uwagę, ze wszech miar uzasadnione wydaje się rozczarowanie i frustracja mieszkańców, którym przyszło egzystować w nieukończonym środowisku mieszkaniowym, bądź w środowisku zrealizowanym niezgodnie z pierwotnym projektem, a więc bogatym w liczne odstępstwa od przyjętych założeń [3, 8].

Dziś blokowiska to w większości monofunkcyjne miasta-sypialnie pozbawione miejsc pracy oraz podstawowych punktów handlowych i usługowych. Wymusiło to konieczność codziennych, często uciążliwych, podróży do centrum miasta.

Posiłkując się danymi zaczerpniętymi z badań Anny Rębowskiej [14], dającymi możliwie dokładny obraz rzeczywistości, należy stwierdzić, że problemy wielkich zespołów mieszkaniowych dotyczą głównie miast największych. W miastach o liczbie nie przekraczającej 2 tys. mieszkańców, wielkie osiedla praktycznie nie występują. W grupie miast liczących od 2 do 5 tys. mieszkańców połowa posiada wielkie zespoły zabudowy blokowej, a w grupie miast o liczbie mieszkańców 5–10 tys. 4/5 z nich. Prawie wszystkie miasta powyżej 10 tys. mieszkańców posiadają na swoim terytorium wielkoblokową zabudowę mieszkaniową. Głębokiej refleksji należy poddać także jakość polskich „błokowisk”. Według Rębowskiej [14] wśród miast zupełnie małych (liczących poniżej 5 tys. mieszkańców) blisko 90% stanowią takie, w których problem niesprawnych osiedli nie istnieje lub jest aktualnie rozwiązywany, wśród miast małych (od 5 do 20 tys. mieszkańców) jest ich niespełna 75%, to wśród wszystkich pozostałych zaledwie 60–70%.

Aktualny stan wielkich zespołów mieszkaniowych to konsekwencja kumulacji wielu złożonych i nawzajem determinujących się czynników. Przyczyną, jak się wydaje, jest panujące w czasach gospodarki centralnie sterowanej, przekonanie, że ważniejsza jest liczba oddawanych do użytku mieszkań niż ich jakość i standard. Przeświadczenie to wpływało na dramatyczne wprost ograniczanie i opóźnianie prac związanych z tworzeniem infrastruktury społecznej osiedli. Dodatkowo niestranne wykonanie prac budowlanych i niska jakość wykorzystywanych materiałów, w połączeniu ze stosowaniem przestarzałych rozwiązań technologicznych, wpłynęły na przyspieszoną degradację techniczną budynków przy jednoczesnych wysokich kosztach eksploatacji. Przyjęty przez ówczesnych decydentów punkt widzenia nakazywał ignorowanie wszelkich wymogów ekologicznych oraz potrzeb osób niepełnosprawnych, starszych i chorych [14].

Problemy wielkich osiedli mieszkaniowych w zależności od wielkości miast

Kategoria wielkości miast wg liczby ludności	Liczba badanych miast	Miasta wolne od większych osiedli (%)	Pozostałe miasta wg stanu osiedli mieszkaniowych				brak informacji o stanie osiedli (%)
			wszystkie osiedla funkcjonują dobrze	podjęto prace rehabilitacyjne (%)	nie podjęto prac rehabilitacyjnych	wszystkie osiedla to blokowskie (%)	
100 tys. i więcej	34	–	20,6	38,2	29,4	–	11,8
50 tys. do 100 tys.	33	3,0	24,2	42,4	18,2	6,1	6,1
20 tys. do 50 tys.	89	–	22,5	37,1	20,2	15,7	4,5
10 tys. do 20 tys.	88	2,3	28,4	42,1	15,9	1,1	10,2
5 tys. do 10 tys.	100	18,0	31,0	26,0	6,0	9,0	10,0
2 tys. do 5 tys.	105	55,2	20,9	10,5	5,7	2,9	4,8
poniżej 2 tys.	13	76,9	15,4	–	–	–	7,7
Razem	462	19,3	24,9	29,0	6,3	7,6	

Źródło: [14]

W związku z powyższym wyłania się szereg problemów, w całym ich bogactwie i złożoności, poczynając od jakości budynków, w tym braku izolacji akustycznej, złego wykończenia, niewłaściwej lokalizacji, nadmiernej gęstości zabudowy, aż po niedogodności związane z ubóstwem zieleni i urządzeń przydomowych. [3, 9]. Jako szczególnie uciążliwą, mieszkańcy postrzegali przez lata, lokalizację wielkich zespołów mieszkaniowych na odległych peryferiach miast, z dala od miejsc pracy, przy równoczesnym niedoinwestowaniu transportu miejskiego. Fałszywie rozumiany priorytet potrzeb mieszkaniowych doprowadził do zaniedbania budownictwa usługowego, w tym w zakresie: służby zdrowia, handlu, kultury itp. Miejsce zamieszkania zostało więc sprowadzone jedynie do posiadania dachu nad głową, bez możliwości zaspokojenia w nim innych potrzeb. Kwestia mieszkaniowa sama w sobie należy do najważniejszych problemów miejskich, ale nie może być rozwiązana w oderwaniu od innych aspektów miejskiego życia [9].

Jednym z większych problemów budownictwa wielkopłytkowego jest zagadnienie izolacji cieplnej i docieplenia budynków. Ekspertki podkreślają zgubny wpływ takich czynników jak: zastępowanie poszczególnych produktów materiałami niekompatybilnymi czy niewłaściwe bądź niestaranne zamocowanie płyt termoizolacyjnych. Docieplenie budynków stanowi także ochronę przed postępującą korozją tzw. wieżaków, na których wisi zewnętrzna płyta. Niestaranny montaż i powstałe w efekcie szczeliny pomiędzy płytami powodują przedostawanie się do środka wilgoci, a tym samym intensyfikację procesów korozyjnych. Suma niekorzystnych czynników zdecydowała o kształcie statystyk, w świetle których, w blokach z wielkiej płyty wybudowanych przed rokiem 1985, roczne zużycie energii kształtuje się w granicach 240–400 kWh na 1 m². Dla porównania w nowych domach w Niemczech zużywa się do 100 kWh energii, a w Szwecji zaledwie 60 kWh na 1 m². Z powyższych danych wynika, że w Polsce na ogrzewanie mieszkań zużywa się dwa do trzech razy więcej energii niż w krajach Europy Zachodniej o klimacie zbliżonym do polskiego. Straty będące efektem ucieczki ciepła w wyniku niewłaściwego bądź niestarannego ocieplenia ścian i stropów, a także niskiej jakości stolarki okiennej szacuje się na około 7 miliardów rocznie [17].

Tabela 2

Zużycie energii w budynkach z lat 1966–1998

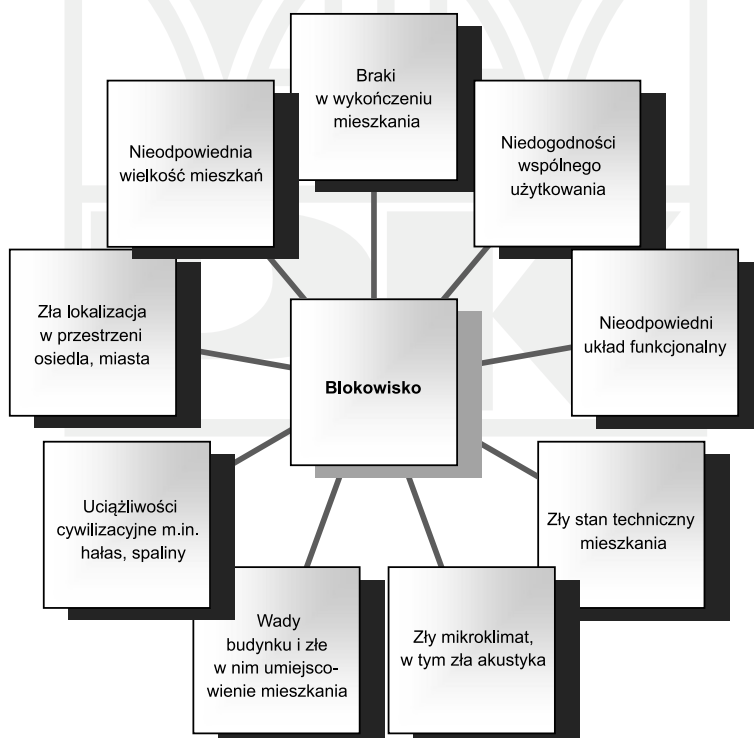
Lata powstania budynku	Orienty wskaźnik zużycia energii centacyjcieplnej (kWh/m ²)
do 1966	240–350
1967–1985	240–280
1986–1992	160–200
1993–1997	120–160
od 1998	90–120

Źródło: [18]

Wśród innych problemów z „wielką płytą” na czoło wysuwają się zagadnienia:

- złej izolacji akustycznej,
- wysokich kosztów eksploatacji,
- niskiego standardu mieszkań i ich niefunkcjonalnego rozkładu,
- nieestetycznych fasad budynków,
- wielkości zespołów i monotonii zabudowy,
- nieprzyjemnej organizacji przestrzeni,
- ubogiej małej architektury [9].
- niewystarczającej infrastruktury usługowej, rekreacyjnej itp.,
- złego stanu dróg,
- niskiej wiedzy i kultury użytkowników mieszkań i urządzeń, dewastacji wspólnych części budynków oraz rozwoju przestępczości.

Badania przeprowadzone przez Iwonę Borowik [3] na dwóch wrocławskich osiedlach: im. Jana III Sobieskiego i w zespole mieszkaniowym „Gaj” zdają się potwierdzać prawdziwość przytoczonego powyżej zakresu problemowego przeciętnego polskiego „blokowiska”. Choć to niewielka grupa badawcza to wyniki badań można śmiało odnieść do innych wielkich zespołów mieszkaniowych w kraju, bowiem niezależnie od regionu czy miasta, ich problemy są niezmiennie.



II. 1. Najczęściej podawane przez mieszkańców, źródło: [3]

III. 1. The most frequently blocks defects given by the inhabitants of Jan III Sobieski and „Gaj” housing estates, sources: [3]

Ruch budowlany w zakresie mieszkalnictwa od czasów powojennych sukcesywnie wzrastał, osiągając apogeum w roku 1978, kiedy to do użytku oddano ponad 278 tysięcy mieszkań, czyli czterokrotnie więcej niż w 1950 r. Kolejne lata jednak to postępujący spadek liczby nowych mieszkań. W latach 2001–2005 rocznie oddawano do użytku zaledwie nieco ponad 117 tysięcy, z czego 80 tysięcy w miastach. Według szacunków w roku 2007 na 1000 mieszkańców do użytku oddano zaledwie 3,5 mieszkania [15].

Z powyższych danych jasno wynika, że przy takim stanie mieszkań na rynku nieruchomości należy chronić aktualne zasoby mieszkaniowe, gdyż stanowią one dobro deficytowe. W tej sytuacji nawet zdegradowane wielkie zespoły mieszkaniowe, nie tylko nie tracą swoich lokatorów, ale nawet nadal będą postrzegane jako dobro. Przemawia za tym również fakt, że nadal średnia skala dochodów w Polsce nie stanowi zasobu wystarczającego, by podjąć się budowy domu jednorodzinnego. Powyższe rozważania utwierdzają w przekonaniu, że należy jak najszybciej przystąpić do kompleksowej rehabilitacji osiedli z wielkiej płyty, gdyż w świetle przytoczonych faktów bezspeczne jest, że będą one jeszcze wiele lat służyć ogromnym rzeszom ludności miejskiej. Pilna potrzeba podjęcia się rehabilitacji wynika nie tylko z faktu niskiej funkcjonalności i nieestetycznego wyglądu ale przede wszystkim z przybliżania się, wraz z upływem czasu, do granicy opłacalności remontu i modernizacji. Granica ta wyznaczania jest na podstawie porównania pełnych kosztów remontu z kosztami budowy nowych obiektów.

3. Metody i możliwości rehabilitacji wielkich zespołów mieszkaniowych – polskie realia i przykłady innych państw

Problem degradacji zabudowy wielkopłytowej dostrzeżony został już ponad 20 lat temu w krajach Europy Zachodniej, wówczas też podjęto trud opracowania metod jej rehabilitacji [17].

Wielkie zespoły mieszkaniowe choć wydają się formą budowlaną, na którą trudno znaleźć sposób, to jednak dają się przebudowywać chociażby poprzez dodawanie już ujmowanie pewnych elementów, takich jak: balkony, tarasy, wykusze czy zewnętrzne windy. Ważne jest aby przy rehabilitacji zadbać by efekt końcowy tworzył spójną kompozycję, atrakcyjną wizualnie, a zarazem funkcjonalną i przyjazną dla mieszkańców. Modernizacja powinna także obejmować pełne ocieplenie budynków, tj. ocieplenie zewnętrzne, ocieplenie stropów, stropodachów, a także wymianę stolarki okiennej oraz zmniejszenie powierzchni okien na klatkach schodowych czy modernizację instalacji centralnego ogrzewania.

We Francji – ojczyźnie wielkich zespołów mieszkaniowych – wzniesiono w latach 1948–1968 ponad milion mieszkań o umiarkowanych czynszach (HLM) [6]. Już około roku 1972 rozpoczęto proces wyburzania osiedli najbardziej zdegradowanych i tworzenie na ich miejscu nowych. To jednak nie zahamowało degradacji społecznej i technicznej, bowiem nowe osiedla także jej ulegały. Od roku 1977 działa we Francji OPAH (Programowana Operacja Poprawy Mieszkalnictwa) będąca instrumentem polityki zmierzającym do polepszenia stanu mieszkalnictwa. Z założenia OPAH stwarza kolektyny lokalne, państwo oraz Narodową Agencję Poprawy Mieszkal-

nictwa (ANAH). Współpraca taka, usankcjonowana umową, trwa zwyczajowo 3 lata. Pozwoliła ona od 1977 do 1990 roku na zrealizowanie ponad 1000 operacji, co dało wynik około 1,5 miliona zmodernizowanych mieszkań [12].

Rok 1982 przyniósł we Francji okres decentralizacji. Cytując za Anną Rębowską [14]: „Powstają wówczas programy społecznego rozwoju dzielnic (DSQ), potem „kontrakty z miastem”, w projektach urbanistycznych dotyczących wielkich osiedli dominują zasady partnerstwa pomiędzy miastem, HLM, mieszkańcami i państwem. Są to programy wieloletnie, mające na celu poprawę zarządzania terenem miejskim, zmniejszenie kosztów i zasadniczą poprawę warunków życia”.

Wśród innych francuskich instrumentów poprawy mieszkalnictwa nie sposób pominąć PAH (Prime à l'Amélioration de l'Habitat – Pomoc na Ulepszenie Mieszkania) stanowiącego wsparcie finansowe dla właścicieli mieszkań o niskich dochodach. Pomoc ta przeznaczana jest na poprawę stanu bezpieczeństwa i wyposażenia mieszkania, a także na działania mające na celu redukcję zużycia energii i dostosowanie mieszkań do potrzeb osób niepełnosprawnych. Jakkolwiek każda pomoc jest cenna, to podkreślić należy, że środki uzyskane w ramach PAH są niewystarczające na pełną rehabilitację zdegradowanych mieszkań.

PALULOS (Prime d'Accession à un Logement à Usage Locatif d'Oeuvre Sociale – Pomoc na Remont Społecznych Mieszkań Lokatorskich) to z kolei subwencja dla właścicieli mieszkań w sektorze uspołecznionym przyznawana ze środków budżetowych państwa. Przeznaczona jest na dokonanie niezbędnych remontów zmierzających do uzyskania lub poprawy minimalnych norm komfortu. Subwencja ta służy przeważnie na sfinansowanie rehabilitacji osiedli mieszkaniowych stanowiących własność towarzystw HLM [12].

Podobnie w Wielkiej Brytanii, wielki niedobór mieszkań trwający do połowy lat 70. leżał u podstaw wznoszenia licznych zespołów wysokiego budownictwa mieszkaniowego. I choć w przedsięwzięcie to zaangażowano znaczne nakłady finansowe budżetu państwa to efekt końcowy i tak mocno odbiegał od oczekiwań decydentów. Zespoły te bardzo szybko stały się więc poważnym problemem społecznym, co było wynikiem zarówno nieudolnego procesu zarządzania nimi, jak i pogarszającego się stanu technicznego obiektów. O pierwszych sukcesach w brytyjskich działaniach rehabilitacyjnych możemy mówić w odniesieniu do rządowego programu humanizacji dwudziestu zespołów wysokiego budownictwa mieszkaniowego PEP (Priority Estates Projekt – Projekt Osiedli Wymagających Pierwszeństwa) wdrożonego po roku 1980 [13]. Zachęteni sukcesem Brytyjczycy, w roku 1985 uruchomili kolejny program tego typu, tym razem jednak na znacznie większą skalę. EA (Estates Action – Akcja Osiedlowa) objął swym zasięgiem 500 osiedli wysokiej zabudowy mieszkaniowej w Anglii i Walii. Jak podaje Wojtkun [20] „Wprowadzenie tego programu miało przede wszystkim zapobiec wzrostowi niepokoju społecznego w podupadłych dzielnicach śródmiejskich, m.in. poprzez zagospodarowanie pustostanów, poprawę standardu mieszkań i zarządzania, zróżnicowanie form własności oraz przyciąganie inwestycji z sektora prywatnego”.

W roku 1995 podjęto się realizacji kolejnego programu ERCF (The Estates Renewal Challenge Fund – Program Wyzwań Odnowy Osiedli), równocześnie okazało się, że działania te są znacznym obciążeniem dla skarbu państwa. Sam Program EA pochłonął kwotę 5 bilionów funtów brytyjskich. Budżet państwa odciążyć miały,

powstałe w 1988 roku, ogólnokrajowe organizacje HAT (Hausing Action Trusts – Organizacje Akcji Mieszkaniowej), których celem była intensyfikacja podejmowanych działań rehabilitacyjnych w zakresie budownictwa wieloblokowego. HAT przejmowało wielkie zespoły mieszkaniowe o znacznym stopniu degradacji, by następnie, po dokonaniu niezbędnych zabiegów naprawczych, przekazać nowym właścicielom prywatnym bądź samorządowym. W latach 90. XX wieku poza koniecznością poprawy fizycznego stanu wielkich zespołów mieszkaniowych dostrzeżono konieczność pilnego podjęcia kompleksowych działań w zakresie społeczno-ekonomicznej aktywności mieszkańców tych osiedli, aby zapobiec dalszemu procesowi ubożenia tej grupy społecznej.

Nową jakość działań rehabilitacyjnych przyniósł Program CC (City Challenge – Wyzwanie Miasta), który zakładał aktywizację lokalnej przedsiębiorczości oraz poprawę warunków bytowych mieszkańców „blokowisk”. W latach 1992–1993 rozpoczęto realizację 31 projektów mających urzeczywistnić założenia twórców Programu. Każdy projekt obejmował obszar do 2 kilometrów i uzyskał pięcioletni budżet w wysokości 37,5 miliona funtów brytyjskich [2, 20].

Problem „blokowisk” dostrzeżony został także w Niemczech. Jak podaje Roman Krawczyk [2004] w samym Berlinie jest około 1,8 miliona mieszkań, z czego 350 tys. to mieszkania wielkich zespołów mieszkaniowych. W 2001 r. rząd federalny Niemiec przyjął program „Stadtumbau-Ost” (Przebudowa miast – Wschód) kompleksowo traktujący zagadnienie przebudowy miast wschodnioniemieckich. Wcześniejsze działania, takie jak: bieżące remonty i modernizacja mieszkań lub nawet całych bloków można określić jako środki doraźne, które na dłuższą metę nie miały racji bytu. Działania te były odpowiedzią na pogłębiające się zjawisko odpływu ludności na zachód republiki, oraz powstałej na początku lat 90. mody na budowę domków jednorodzinnych. Spowodowało to powstawanie pustostanów, których ciężar finansowania ponosili zarządcy mieszkań, czyli spółdzielnie mieszkaniowe oraz zarządy budynków komunalnych. W samym Berlinie zarejestrowano około 100 tys. pustostanów, głównie na osiedlach Marzahn i Hellersdorf [4].

Rządowy program przewidywał na rozwiązanie tego problemu budżet w wysokości około 20 mln DM, w połowie finansowany z dotacji landów. Zagadnienie poprawy stanu budownictwa wielkopłytowego potraktowane zostało jako problem społeczny, ekonomiczny, a nawet polityczny, co stało się bodźcem do zaangażowania w jego rozwiązanie władz federalnych, Senatu Berlina, władz dzielnic, spółdzielni mieszkaniowych oraz przedsiębiorstw komunalnych. Zauważano także konieczność włączenia w przedsięwzięcie mieszkańców, jako osób żywotnie zainteresowanych problemem.

Planując podejmowanie działań rehabilitacyjnych, nie można tracić z oczu prostego faktu, że wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwa rosną jego oczekiwania w kwestii miejsca zamieszkania. Już nie wystarczą bloki o niskim standardzie i klaustrofobicznych pomieszczeniach, na osiedlach o monotonnej architekturze i zaniedbanym otoczeniu. Obecnie społeczeństwo oczekuje dużo więcej. Wychodząc więc na przeciw oczekiwaniom społecznym, rządowy program „Stadtumbau – Ost” zakładał m.in. obniżenie, dotychczas 10–12 piętrowych bloków, do maksymalnie 4–5 pięter o układzie tarasowym, rozrzedzenie zabudowy na skutek wyburzania bloków i zastępowania ich obiektami infrastruktury osiedlowej, np. punktami handlowy-

mi. Program przewidywał także modernizację samych bloków, w tym: wyposażenie budynków w windy czy instalowanie okien w kuchniach i łazienkach [11].

Inne niemieckie pomysły to położenie nacisku na naturę, a więc wyposażenie osiedli w znaczne obszary zieleni, tworzenie stawów, strumyków i innych elementów mających sprawiać wrażenie sielskiego ogrodu. Niemieckie koncepcje rehabilitacyjne przewidywały także dobudowywanie tarasów, loggii oraz przeszklonych wind, mając na uwadze, że atrakcyjne mieszkania to miejsca przestronne o swoistym charakterze.

W Niemczech w latach 1990–1999 wydano 70 miliardów marek na modernizację wielkiej płyty. Do roku 2008 budżet federacji wyłożył kolejne 14 miliardów na dopłaty do preferencyjnych kredytów. W ramach podejmowanych działań przeznaczono do wymiany co trzeci dach w budynkach z prefabrykatów, zaś w co piątym bloku istniała konieczność jego odkopania i uszczelnienia od zewnątrz, by móc wyeliminować wilgoć z piwnic [18].

Warto w tym miejscu wspomnieć także o pomysłach i sposobach rehabilitacji „blokowisk” w USA. Wiele wnoszący do sprawy jest przykład amerykańskiego osiedla Pruitt-Igoe w St. Louis, powstałego w latach 1954–1956. W ramach osiedla wzniesiono 33 bliźniacze, 10-piętrowe budynki, o łącznej liczbie 2780 mieszkań. Ten ciekawy projekt, uwzględniający potrzebę integracji mieszkańców poprzez wspólnie użytkowane pomieszczenia, tj. pralnie, wózkownie itp., nie spotkał się jednak z przychylnością mieszkańców, czego efektem był zaledwie 90% stopień zasiedlenia na początku lat 60. Kolejna dekada przyniosła dalszy spadek zasiedlenia do zaledwie 20–30%. Sytuację dodatkowo pogorszył wzrost stawek czynszu, który przyczynił się do masowego opuszczania przez mieszkańców zajmowanych lokali. Dodatkowo w ciągu kilku kolejnych lat stopień ogólnej dewastacji osiągnął takie rozmiary, że podjęto decyzję o wyłączeniu z eksploatacji 17 budynków [1]. W poszukiwaniu przyczyn postępującej degradacji należy zatrzymać się przy, przyświecającej decydującym przy zasiedlaniu osiedli, zasadzie wieloetniczności i wielokulturowości. Mieszkańców już na wstępie podzielono na „kolorowych” i białych, przydzielając tym pierwszym Pruitt, a drugim Igoe. W wyniku braku zainteresowania osiedlem ze strony ludności białej, bardzo szybko przewagę zyskała ludność „kolorowa”, notabene najslabiej sytuowana. W związku z tym trafna jest ze wszech miar ocena sytuacji dokonana przez Wojtkuna, który stwierdził, że: „W osiedlu Pruitt-Igoe ujawniły się wszystkie negatywne cechy charakterystyczne dla monokultur wysokiego budownictwa mieszkaniowego. Wskutek skrajnej unifikacji środowiska zamieszkania – a szczególnie w sytuacji jego wadliwej strukturalizacji w ujęciu przestrzeni prywatnej i publicznej, braku związków z najbliższym otoczeniem, zagubienia skali człowieka i związanej z tym niemożności określenia granic własnego „siedliska” – doszło do przekroczenia zdolności adaptacyjnych mieszkańców. Przyniosło to anonimowość postaw indywidualnych oraz żywiołowość procesów społecznych” [20].

Podjęte, przy znacznych nakładach finansowych (7 milionów dolarów), działania zmierzające do rehabilitacji Pruitt-Igoe, opierały się na wiedzy i doświadczeniu pracowników socjalnych, wspartych przez zaplecze badawcze Uniwersytetu Waszyngtońskiego. Próby wdrożenia licznych projektów zmierzających do poprawy sytuacji „blokowisk” nie przyniosły spodziewanych rezultatów. Ostatecznie przedsięwzięcia zaniechano z uwagi na jego bezcelowość z ekonomicznego i społecznego punktu widzenia, a osiedle Pruitt-Igoe przeznaczono do wyburzenia [20].

Także w Polsce problem degradacji wielkich zespołów mieszkaniowych został zauważony, czego dowodem są przykłady Miechowa czy krakowskiego Osiedla Prądnik Czerwony [14].

Miechów to małe miasto położone na terenie województwa małopolskiego, w powiecie miechowskim, liczące niespełna 12 tysięcy mieszkańców. Jednym z istotnych problemów jest tutaj sytuacja trzech „blokowisk”: z lat 60. – osiedle XXX-lecia PRL, z przełomu lat 70. i 80. – osiedle Jagiellońska oraz największe, z lat 80. i początku lat 90. – osiedle Generała W. Sikorskiego. Mimo skromnych możliwości finansowych pozostających w dyspozycji władz miejskich i przy wsparciu uzyskanym z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, w ciągu kilku lat podjęto się i z powodzeniem zakończono wiele inwestycji. Do najbardziej znaczących należą:

- osiedle XXX-lecia PRL – przeprowadzenie kanalizacji sanitarnej, remont pawilonu handlowo-usługowego,
- osiedle Jagiellońska – przeprowadzenie kanalizacji sanitarnej, przebudowa kotłowni z węglowej na olejową, remont pokrycia dachów,
- osiedle Generała W. Sikorskiego – budowa boiska sportowego, budowa centralnej drogi osiedlowej,
- zmiana zasilania z linii napowietrznych na podziemne oraz modernizacja oświetlenia ulic.

Równocześnie wykonano szereg prac drogowych, m.in.: położono nowe nawierzchnie dróg, parkingi i zatoki, a także dokonano czytelnego oznakowania. Prace rehabilitacyjne podejmowane były także przez spółdzielnię mieszkaniową. Jej staraniami m.in.: wybudowano 177 garaży oraz zaadaptowano pawilon handlowy w osiedlu Generała W. Sikorskiego czy dokonano opomiarowania poboru energii cieplnej.

Przeprowadzenie wspomnianych działań udowodniło jak wiele korzystnych zmian można dokonać wspólnym wysiłkiem. Problem rodzi się jednak w momencie diagnozy zaangażowania mieszkańców rehabilitowanych osiedli. W przypadku Miechowa obnażona została przykra prawda pokazująca jak dalece niechętni są w zakresie angażowania finansowego w poprawę, bądź co bądź, ich miejsca zamieszkania. Skłonność do ponoszenia nakładów finansowych zauważono jedynie w przypadku budowy garaży, w pozostałych przypadkach dominowała postawa biernego oczekiwania na poprawę warunków mieszkania [Rębowska 2000]. Z tym spostrzeżeniem zgadza się Bryx i Jadach-Sepiolo [4] twierdząc, że: „...większość Polaków zachłystnęła się swobodą, nie tylko gospodarczą, i generalnie hołduje zasadzie, że rynek załatwi wszystkie problemy”.

Zupełnie odmienną postawą wobec problemu wykazali mieszkańcy krakowskiego osiedla Prądnik Czerwony. To osiedle z lat 80. liczące 11,5 tys. mieszkańców składa się z 70 bloków położonych na obszarze 50 ha. W tym przypadku do opracowania i wdrażania działań rehabilitacyjnych powołano grupę roboczą złożoną z urbanistów, architektów, socjologów i menedżerów, która pod nadzorem władz lokalnych i we współpracy ze specjalistami duńskimi opracowała plan gruntownego i kompleksowego przeobrażenia osiedla, obejmujący także działania proekologiczne, w tym: program oszczędności energii, sortowania odpadów oraz oszczędzania wody.

W toku realizacji uchwalono nowy plan osiedla, zagospodarowano znaczną część terenów zielonych, wybudowano korty tenisowe i boiska sportowe, zmodyfikowano uliczne oświetlenie, utworzono 108 nowych garaży dzięki nadbudowaniu drugiego poziomu nad już istniejącymi garażami. Realizacja programu oszczędno-

ści energii wymagała wprowadzenia termozaworów i automatyki w regulacji sieci grzewczej, a następnie ocieplenia budynków. Oszacowano, że powyższe działania doprowadziły do oszczędności energii w ponad 40%. Ponadto dokonano napraw balkonów, daszków nad wejściami do budynków oraz wymieniono posadzki na klatkach schodowych.

Powyższe przykłady ukazują wyraźnie jak wiele korzystnych działań można podjąć w nawet w polskiej rzeczywistości, jednak jak słusznie zauważa Rębowska [14] „...pojawienie się jakichkolwiek sukcesów w zakresie rehabilitacji środowiska miejskiego w osiedlach wiąże się z istnieniem strony żywotnie zainteresowanej doprowadzeniem do tego”.

4. Wnioski

Wszelkie działania w zakresie rehabilitacji wielkich zespołów mieszkaniowych wymagają opracowania spójnego planu modernizacji istniejących zasobów. Przytoczone przykłady jednoznacznie wskazują, że z technicznego punktu widzenia nie tylko jest to możliwe, ale z powodzeniem praktykowane od lat w wielu krajach. Problemem jednak jest utrzymanie efektów rehabilitacji osiedli, które, jak pokazują przytoczone przykłady, bardzo szybko wracają do stanu poprzedniego za sprawą samych mieszkańców. Problem dodatkowo pogłębi się, kiedy lepiej sytuowani mieszkańcy zaczną opuszczać dotychczasowe lokum na rzecz mieszkań o wyższym standardzie i lepszej lokalizacji. W „blokowiskach” pozostanie ludność najbiedniejsza, życiowo niezaradna, wśród której w obliczu ubóstwa, poczucia odrzucenia społecznego i życiowej niesprawiedliwości szerzyć się będzie szereg zachowań patologicznych. Jak zauważa Skalski [16]: „Już dziś wiele mówi się o specyficznych grupach młodocianych „błokersów”, mających mało zainteresowań i dużo czasu. Czujących się wykluczonymi z normalnego życia miasta i społeczeństwa miejskiego i szukających ucieczki w zamkniętym kręgu kolegów, dla których ramy przestrzenne życia stanowi prawie wyłącznie właśnie ich „blokowisko”. Budzi to długotrwałe reakcje agresji, a fakt, „że demolując ławkę przy ścieżce, demolują ją właśnie sobie na złość, nie jest dostrzegany lub schodzi na dalszy plan”. Ważne jest zatem dążenie do podniesienia świadomości mieszkańców i wykształcenia w nich poczucia odpowiedzialności za wspólne dobro. Muszą oni czuć, że nie tylko mieszkanie, ale także blok i jego otoczenie jest ich przestrzenią życia, której jakość i estetyka powinna leżeć im na sercu. Ma to szczególne znaczenie w polskich realiach, gdzie budżet państwa nie jest w stanie udźwignąć kosztów pełnej rehabilitacji wielkiej płyty. Mrzonką wydaje się też oczekiwanie, że w najbliższym czasie dojdzie w Polsce do wdrożenia kompleksowych programów w zakresie rehabilitacji zabudowy wielkopłytowej, programów porównywalnych z tymi, realizowanymi przez państwa zachodnie.

Wyłaniają się tutaj dwa problemy: problem technicznych możliwości rehabilitacji wielkich osiedli mieszkaniowych oraz problem utrzymania efektów rehabilitacji. Jak to zostało już udowodnione, techniczne możliwości istnieją, dużo gorzej przedstawia się kwestia utrzymania efektów rehabilitacji, za którą, najogólniej rzecz ujmując, odpowiedzialna jest w głównej mierze degradacja społeczna osiedli. By przeciwdziałać tym niekorzystnym zjawiskom, konieczna jest prawidłowa i wczesna diagnoza

oraz głęboka znajomość teoretycznych podstaw zagadnienia. Przedstawienie metod przeciwdziałania tym zjawiskom wykraczałoby poza możliwości autorki, a także poza objętość tej pracy, jednak istotne jest aby zwrócić uwagę szerokiego grona odbiorców na tak postawiony problem polskich „blokowisk”. Znalezienie recepty na bolączki polskich wielkich zespołów mieszkaniowych nie jest łatwe, stąd konieczna jest intensyfikacja poszukiwań skutecznych sposobów, by zaangażowane w prace rehabilitacyjne siły i środki finansowe nie poszły na marne.

Literatura

- [1] Bailey J., *The Case history of failure*, [w:] Architectural Forum, nr 12/1965.
- [2] Banks N., *Rehabilitacja osiedli*, [w:] Odnowa miast. Doświadczenia brytyjskie i francuskie oraz wybrane materiały Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Kraków 2000.
- [3] Borowik I., *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym*, Oficyna Wydawnicza Arboretum, Wrocław 2003.
- [4] Bryx M., Jadach-Sepioło A. (red.), *Rewitalizacja miast w Niemczech*, Wydawnictwo Instytutu Rozwoju Miast, Kraków 2009.
- [5] Gans H.J., *People and Plans. Essays on Urban Problems*, New York–London, Basic Books INC 1968.
- [6] Guillois J.D., *Planowanie urbanistyczne na obszarze dużych osiedli*, [w:] Materiały z IV Krakowskiej Konferencji Międzynarodowej Gospodarka Przestrzenna Gmin – Odnowa Miast, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Oddział w Krakowie, Kraków 1999.
- [7] Hajduk H., *The reform of Housing in Poland*, [w:] J. Allen, I. Ambrose, E. Kaltenberg-Kwiatkowska (red.), *Housing Sociology and Societal Change...*, CIB-publication 189, 1996.
- [8] Jałowicki B., *Człowiek w przestrzeni miasta*, Śląski Instytut Naukowy, Katowice 1980.
- [9] Kaltenberg-Kwiatkowska E., Kryczka P., Mirowski W. (red.), *Teorie socjologii miasta a problemy społeczne miast polskich*, Wydawnictwo PAN, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź 1983.
- [10] Krajowa Agencja Poszanowania Energii S.A. (www.kape.gov.pl).
- [11] Krawczyk R., *Przebudowa i rewitalizacja „wielkiej płyty” w Berlinie*, Prawo, 5 [69], maj 2004.
- [12] Ptaszycka-Jackowska D., *Francuskie instrumenty operacyjne – wybór*, [w:] Z. Ziobrowski i in. (red.), *Rewitalizacja, Rehabilitacja, Restrukturyzacja. Odnowa Miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Oddział w Krakowie, Kraków 2000.
- [13] Raport by the Social Exclusion Unit, *Bringing Britain Together: a national strategy for neighbourhood renewal*, 1998.
- [14] Rębowska A., *Rehabilitacja „Blokowisk”*, [w:] Z. Ziobrowski i in. (red.), *Rewitalizacja, Rehabilitacja, Restrukturyzacja. Odnowa Miast*, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Oddział w Krakowie, Kraków 2000.
- [15] Rocznik Statystyczny GUS 2008.

- [16] Skalski K., *Rewitalizacja we Francji. Zarządzanie przekształceniami obszarów kryzysowych w miastach*, Wydawnictwo Instytutu Rozwoju Miast, Kraków 2009.
- [17] Skifter A.H., Vestergaard H., Ambrose I., *Social Re-vitalization of Problem Housing Areas: The Danish Action Programme*, [w:] Judith Allen I in. (red.) *Housing Sociology and Societal Change*, CIB-publication 189.
- [18] Stopa M., *Wielka płyta nie do ruszenia*, 2006 (www.muratorplus.pl).
- [19] Taymur N., Markus T.A., Woolley T., *Rehumanizing Housing*, Butterworths, 1988.
- [20] Wojtkun G., *Rewitalizacja „blokowisk”. Doświadczenia zagraniczne*, *Przestrzeń i Forma*, 2006, Nr 3, 11-22.

